

# 《杭州市物业保修金和物业专项维修资金管理辦法（征求意见稿）》起草说明

为更好发挥物业保修金和物业专项维修资金在解决房屋维修上的效益，规范物业保修金和物业专项维修资金管理，根据《杭州市物业管理条例》《关于贯彻落实〈杭州市物业管理条例〉的实施意见》（杭政办函〔2022〕37号）等法规、规范性文件，结合本市实际，我局起草了《杭州市物业保修金和物业专项维修资金管理辦法（征求意见稿）》（以下简称《管理辦法》）并将以规章立法形式实施，现将有关起草情况说明如下：

## 一、起草背景

2022年《杭州市物业管理条例》修订后，对物业保修金和物业专项维修资金管理的原则做了明确，为保障物业保修金和物业专项维修资金的交存、使用、退还等具体管理内容更具可操作性，还需要进一步对有关规定进行细化明确。《关于贯彻落实〈杭州市物业管理条例〉的实施意见》明确提出，物业保修金和物业专项维修资金管理具体办法另行制定。

物业保修金和物业专项维修资金作为房屋保修期内的质量保证金和保修期外的“养老金”，涉及到千家万户的切身利益，越来越受到广大业主的关注和重视。通过制定两项资金管理辦法，细化相关操作规程，理清各方职责，有效保障资金交存到位、

资金使用规范、资金管理规范，最大限度发挥两项资金在解决物业共有部分维修问题中的效益，有利于实现小区共有部位、共有设施设备的健康运行，从而提升居民居住品质。

## 二、起草依据

《杭州市物业保修金和物业专项维修资金管理办法》主要依据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《住宅专项维修资金管理办法》《浙江省物业专项维修资金管理办法》《浙江省物业保修金管理办法》《杭州市物业管理条例》等法规文件的规定，并结合我市实际制定。

## 三、主要内容

《管理办法》包括总则、物业保修金、物业专项维修资金、监督管理、法律责任、附则六部分内容，主要内容有：

1. 关于总则。总则章节主要明确了制订依据、适用范围、管理原则、部门职责、市区两级资金管理机构和模式、全市信息网络系统的建设维护要求。

2. 关于物业保修金。一是明确了物业保修金交存的基数、时点和相关部门的把关职责。二是明确了办理物业保修金主体变更的情形和申请资料。三是明确了物业保修金使用的条件、具体流程以及建设单位不履行保修责任的认定方式和证明材料。四是明确了物业保修金退还的条件和程序，增加调解的争议解决途径。对2022年3月1日《杭州市物业管理条例》实施前存储期限已经届满未退还的项目，明确了争议解决期限起算时点。

3. 关于物业专项维修资金。一是明确物业专项维修资金交存的时间、标准和把关机制，确保维修资金交存到位。明确可按一般程序和简易程序申请使用物业专项维修资金，细化了两项程序的具体流程、收件资料等。二是扩大物业专项维修资金使用简易程序适用范围。在原紧急维修事项电梯、消防的基础上将建筑外立面脱落，围墙、道路坍塌，屋顶外墙渗漏事项新纳入紧急维修，明确紧急维修事项的确认方式和相应的备案部门。三是明确物业专项维修资金续筹机制。共有收入应主要用于补充物业专项维修资金。房屋转让时出售方应当补充维修资金。四是新增物业专项维修资金补建机制，明确除售后共有住房外，未建立物业专项维修资金的住宅应当补建。

4. 关于监督管理。一是明确了物业保修金和物业专项维修资金应定期存放于银行，实现资金保值增值。两项资金应当分别独立建账核算，自觉接受财政、审计部门的监督。二是明确了资金管理部门和业主委员会在两项资金使用中的信息公开要求，接受业主监督。三是明确申请人在两项资金使用过程中禁止虚报，做好使用档案管理，任何机构和个人不得挪用、侵占、套取。